



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

NİLÜFER İLÇESİ ATAEVLER MAHALLESİ
1387 ADA 2 SAYILI PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2
1.1. Kapsam.....	2
1.2. Amaç ve Gerekçe.....	2
1.3. Planlama Alanının Konumu	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI	3
2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	5-7
4. EKLER	8-12

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Kapsam

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1387 Ada 2 sayılı parseli kapsamaktadır.

1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1387 Ada 2 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nilüfer Belediye Meclisi'nin 06.01.2016 tarihli ve 56 sayılı kararı ile reddedilen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarihli ve 2831 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına açılan İptal istemiyle davada; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2019 tarih ve 2019/364 E. – 2019/1060 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin İPTALİNE karar verilmiştir. Daha sonrasında Nilüfer İlçesi , Ataevler Mahallesi 1387 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2017 tarih ve 1951 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmış ve plan değişikliğinin İptal istemiyle açılan davada; Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2017/1659 Esas ve 2018/501 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin İPTALİNE karar verilmiştir. Sonrasında Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1387 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği 28.03.2018 tarih ve 907 sayılı kararıyla onaylanmış ve TMMOB şehir plancıları odası tarafından yapılan askı itirazının değerlendirilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 tarih ve 1567 sayılı kararı ile askı itiraz kısmen uygun bulunarak plan değişikliği onaylanmış olup uygulama imar plan değişikliğinin İptali istemiyle açılan davada; Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/1065 Esas ve 2019/91 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin İPTALİNE karar verilmiştir.

Yukarıda bahsedilen mahkeme kararları doğrultusunda kentsel dönüşüm ile ilgili onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliklerinden önceki haline , kentsel dönüşüm öncesi yapılaşma koşullarına geriye dönme işlemi yapılmıştır.

1.3. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alan konum itibarı ile Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi sınırları içerisinde, Bursa-İzmir Yolu'nun yaklaşık 425 mt. kuzeyinde, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın yaklaşık 160 mt. batısında, Gazi Osman Paşa Caddesi ,Fuzuli Caddesi ve Belde Sokağında cepheli konumdadır.

Plan değişikliğine konu 1387 ada 2 sayılı parsel 27.416,83 m² büyüklüğündedir.



Resim.1- Uydu Görüntüsü

2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

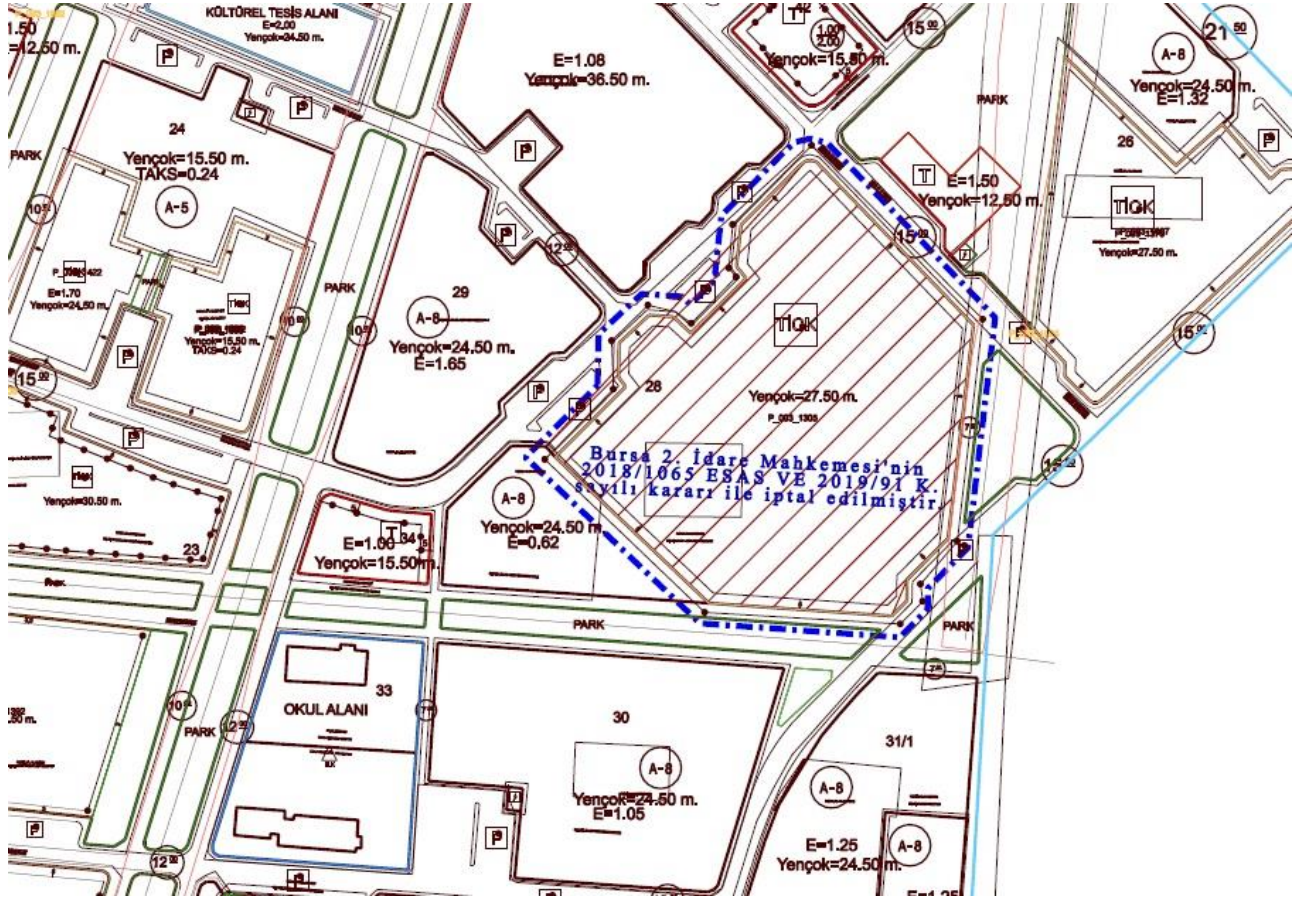


Harita.1- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu Nilüfer İlçesi , Ataevler Mahallesi 1387 ada 2 sayılı parselin Konut Alanından → Ticaret + Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği onaylanmış ancak Bursa 2.İdare Mahkemesinin 31.10.2019 tarih ve

2019/364 E. – 2019/1060 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin İPTALİNE karar verilmiştir. Plan değişikliğine konu olan parselle ilişkin **Yürürlükte 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.**

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1387 Ada 2 sayılı parselle ilişkin en son onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28.03.2018 tarih 907 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazları doğrultusunda, itiraz konusu kısmen uygun bulunmuş olup,

1) Yapı Çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 19.02.2017 tarih , 1033/07 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 97991,65 m2 toplam yapı inşaat alanı 68602,80 m2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

~~2) Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır. Plan notu iptal edilerek,~~

2) Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır.

3) Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleştirmediği süreç, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir.

4) Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır.

5) Sosyal ve Teknik Donatı alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

6)Belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgelerinde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.” plan notları eklenerek ve söz konusu parselin Ticaret + Konut Alanına alınması ve Yençok=27.50 mt. olacak şekilde Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 31.05.2018 tarih 1567 sayılı kararı ile onaylanmış olup plan değişikliğine açılan davada; **Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/1065 Esas ve 2019/91 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin İPTALİNE karar verilmiştir. Bu sebeplerden dolayı plan değişikliğine konu olan parselle ilişkin yürürlükte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.**

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddelerine istinaden plan değişikliğine konu alandaki en son yapılan Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi 1387 Ada 2 sayılı parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28.03.2018 tarih 907 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazları doğrultusunda, itiraz konusu kısmen uygun bulunmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 31.05.2018 tarih 1567 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediyesinin Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/1065 Esas ve 2019/91 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin İPTALİNE karar verilmesinden dolayı yürürlükte planın bulunmaması ve mahkeme kararı doğrultusunda işlem yapılabilmesi için söz konusu parselin kentsel dönüşüm öncesi haline dönüştürülmesine Taks=0.20 Yençok= 15.50 mt. (5 kat) olacak şekliyle Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.



4. EKLER

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065
KARAR NO : 2019/91

T T
04 Şubat 2019

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI (BURSA ŞUBESİ)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SABRİYE DİNÇ GÜLEC
Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği BURSA

İSTEMİN ÖZETİ : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 tarihli ve 1567 (daha önce selven 907 yazılan) sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1387 ada 2 sayılı parselde kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; davacı odanın davayı açmakta ehliyetli olduğu, onaylanan plan değişikliğine dayanak oluşturan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/05/2015 tarih ve 1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına "Riskli bina tespit edilerek kentsel dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notu ilavesinin Bursa 3. İdare Mahkemesinin 25.01.2016 tarih ve E:2015/1114, K:2016/80 sayılı kararıyla iptaline karar verildiğinden dava konusu edilen işlemin dayanağı kalmadığı, aynı içerikteki işlemin daha önce Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12/04/2018 gün ve E:2017/1659- K:2018/501 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin dayanağının kalmadığı, hukuka aykırı olduğu, dava konusu plan değişikliğinin hiçbir bilimsel ve teknik çalışma yapılmadan, gerekçelendirilmeden, jeolojik inceleme ve araştırmalar yapılmadan gerçekleştirildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12. bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin imar planlarını onaylama yetkisi bakanlığın yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devredilen yetkiye aykırı olarak onaylandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine aykırılık taşıdığı, parsel bazında emsal artışı şeklinde plan ana kararını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve altyapı dengesini bozucu bir değişiklik olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : İmar planı değişikliğine dair yapılan itirazlar dikkate alınarak düzenleme yapıldığı ve gerekli değişiklikleri sonrasında plan değişikliğinin kesinleştiği, kamu yararı gözetilerek işlem tesis edildiği, bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak ihtiyaçların karşılanmasına yönelik işlem tesis edildiği, idarenin takdir hakkı kapsamında işlem tesis edildiği ve mahkeme kararının idarenin bu takdir hakkını kaldırarak nitelikte olamayacağı, dava konusu parsel ilgililerine ihbarı davanın ihbarının yapılması gerektiği, dava konusu işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce; davalı idarenin usule ilişkin itirazları yerinde görülünceye kadar dava dosyası incelenmek suretiyle işin gereği görüldü.



T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065

KARAR NO : 2019/91

Dava: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31/05/2018 tarihli ve 1567 (daha önce sehven 907 yazılan) sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Atayevler Mahallesi, 1387 ada 2 sayılı parselde kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un "Amaç" başlıklı 1.maddesinde "Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." hükmüne, 6.maddesinin 5.fıkrasında;

"Bakanlık: a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir, (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir." hükmüne, aynı maddenin 12.fıkrasında "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7.maddesinin b fıkrasında "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak" Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde, Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlemiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak



T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065
KARAR NO : 2019/91

tanımlanmış, 8. maddesinin (b) bendinde ise: imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geldiği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, bu planların, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edileceği, bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları, belediye meclisinin onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlayacağı belirtildikten sonra 3. fıkrasında, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hükmüne bağlanmıştır.

Ote yandan, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için; a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." kuralına yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1387 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak 6306 sayılı Yasanın 6/12 maddesi uyarınca davalı idareye devredildiği belirtilen yetkiye istinaden "1-Kentsel Dönüşüm yapılması durumunda E:1,50, Yengök:27,50 m. olarak uygulanacaktır. Bu koşulun uygulanması durumunda TAKS 0,50'yi geçemez. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz. 2-Ticaret oranı toplam inşaat oranının %30'unu geçemez. 3- 2. Bodrum kat açığa çıkabilir. 4-Bina subasman kotu 3.00 olacaktır. 5-Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Emsal hesabına dahil edilmez. 6-Bina kotu yolun en yüksek



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065

KARAR NO : 2019/91

noktasından alınacaktır. 7-Birinci bodrum katta iskan edilen katların %50'si ile toplam kat alanının %20'sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar emsale dahil değildir. 8-Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. 9-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılarla ilgili 7.11.1 maddesi aranmaz. 10-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine karar verilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/06/2017 gün ve 2017/1951 sayılı kararı ile onaylanması üzerine dava konusu edildiği, iptali istemiyle Bursa 3. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, 12/04/2018 tarihli ve E:2017/1659, K:2018/501 sayılı kararıyla; yetki devri yapılan kişi ya da idarenin, kendisine devredilen yetkiyi, devretme şartlarına uygun olarak kullanması gerektiği, devredilen yetkinin sınırlarının aşılması durumunda ise devredilen yetkinin hukuka uygun kullanılmadığı sonucu çıkacağı ve yapılan işlemlerin hukuka aykırı olacağı, bu nedenle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05/09/2016 tarih ve E.14820 sayılı yetki devrine ilişkin yazısında, 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Yapılara" ilişkin imar planı tadilatlarının ada bazında ele alınması gerekirken parsel bazında plan tadilatı yapılmasına ilişkin dava konusu işlemin yetki unsuru yönünden hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle" dava konusu plan değişikliğinin iptaline karar verilmesi üzerine aynı taşınmaza ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/03/2018 tarihli ve 2018/907 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek alınan yeni karara yapılan askı itirazlarının incelenmesi sonucunda askı itirazlarının kısmen uygun olduğuna karar verilmek suretiyle Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Mahallesi, 1387 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak; "belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler, kentsel dönüşüm gerçekleştirilen ilgili planlama bölgelerinde (ilçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine donatı alanı olarak kullanılacaktır." şeklinde ilavesiyle "1-Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili belediyelerin meclisi tarafından donatı alanlarının elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak bu doğrultuda uygulama yapılacaktır." notunun iptal edilerek, "2-Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı Donatı ihtiyacı karşılanması için yetkili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, donatı alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır. 3-Belirlenecek yöntem doğrultusunda donatı teminine ilişkin gerekli işlemler gerçekleştirmediği sürece, emsal artışına yönelik plan değişikliği geçerli değildir. 4-Emsal artışı konut alanı olarak sağlanıyor ise artışın tamamı, emsal artışı ticaret alanı olarak sağlanıyor ise artışın %50'si donatı hesabına tabi olacaktır. 5-Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. 6-Belirlenecek yöntem doğrultusunda elde edilecek bedel veya araziler Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilen ilgili Planlama Bölgelerinde (İlçesinde) gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi şeklinde alınan 31/05/2018 tarihli ve 1567 sayılı meclis kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

İdare hukuku bakımından tüm idari işlemlerin nihai amacı kamu yararadır. Bu nedenle imar planları da kamu yararı amacıyla yapılması gereken düzenleyici işlemlerdir. Bu kapsamda imar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin donatımı ve mali, sosyal kültürel ve ticari yönden kullanılışı gibi konularda yapılacak araştırma ve incelemeler sonucu elde edilecek bilgilere göre, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan veya



T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065

KARAR NO : 2019/91

edinilecek olanaklar ölçüsünde, en iyi çözüm yollarına ulaşmak, belde halkına iyi ve uygar bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanlar arasındaki bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır ve koşulların uygun kıldığı biçimde ve zamanda kanunlarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.

İmar planı yapma yetkisine sahip olan belediyelerin, imar planı niteliğindeki kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini yaparken imar planlarının hazırlanmasında göz önünde bulundurulacak hususları dikkate almaları gerektiğinde kuşku bulunmamaktadır." Belediyelere verilen bu yetki sınırsız olmayıp, başta kamu yararının sağlanmasının yanı sıra, hizmet gerekleri, şehircilik ve planlama ilkeleri ve bu yetkiyi öngören yasal düzenlemelerdeki amacın gerçekleştirilmesi ile sınırlıdır. Ayrıca idare, takdir yetkisini kullanırken, hukukun genel ilkelerine ve hakkaniyete de uymak zorundadır. İdarenin yaptığı her eylem ve işlemde bu ilkelere uygun hareket etmesi bir zorunluluktur. Zira hukuk devleti ilkesinde idarenin hukuka bağlılığı esas olup idarenin faaliyetlerinin hukuka uygunluğu yargı denetimine tabidir. Anayasa'nın 125. maddesinde de "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır." denilerek idarenin hukuka bağlılığı, yargı denetimi sayesinde etkili biçimde sağlanmış ve idare edilenler, idarenin kanunsuz ve keyfî davranışlarına karşı korunmuştur.

Uyuşmazlıkta, dava konusu plan değişikliği incelendiğinde; planın, kentsel dönüşüm amaçlı plan yapımına yönelik olarak hazırlandığının görüldüğü, alanda "kentsel dönüşüm yapılması" durumunda yapı yoğunluğunun artırıldığı anlaşıldığı, çevresinden kopuk işlev değişikliğine gidildiği, dava konusu plan değişikliğinin bütüncül bir planlama yaklaşımı geliştirilmesinden uzak olduğu, dava konusu taşınmaz özelinde fonksiyon ve yapılaşma koşullarının değişmesine neden olduğu, çevresindeki koşulların değişmemiş olduğu, yapı yoğunluğu ve yüksekliğinin artışına yönelik dava konusu taşınmaz özelinde gerçekleştirilecek değişikliğin salt taşınmaz sınırları içinde değerlendirilmesinin doğru bir sonuca ulaşmayı engelleyeceği, söz konusu değişimin daha geniş bir alana yayılmasının ise parsel ölçeğinde başlayacak bir değişimin mahalle ölçeğine dek genişleyerek, üst ölçekli planların ana kararlarına uyumsuz bir yapılaşmanın ortaya çıkmasına neden olabileceği, dava konusu plan değişikliği ile geliştirilen parçacıl ve alanı çevresinden soyutlayan yaklaşım ile, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde belirtildiğinin aksine "yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliğinin" dikkate alınmadığı, planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun bir yaklaşımın benimsenmediği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre dava konusu alanda artış gösteren yapı yoğunluğu sonucunda, sosyal ve teknik altyapının da alan içinde dengelenmesi gerektiği halde sosyal donatıyı arttıracak bir değişiklik öngörülmediği, dava konusu plan değişikliğinin işlev değişikliği, yapı yoğunlukları ve yükseklikleri yönünden plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu durumda; 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda yapılan plan değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde benimsenen ilke ve esaslara uygun bir anlayış geliştirilmediğinin, bütüncül bir yaklaşımdan uzak, parçacıl tutum ile plan ana kararlarının sürekliliğini ve bütünlüğünü bozan sonuçlar ortaya çıkardığının anlaşılması



T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1065
KARAR NO : 2019/91

karşısında dava konusu plan değişikliğinin planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararına aykırı olduğu sonuç ve kanaatine ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 267,60-TL yargılama gideri ile karar verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, YD İtiraz aşamasında davalı idarece harcanan 320,70-TL yargılama giderinin kendi üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere, 25/01/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ÖNDER GÜLAÇTI
38023

Üye
MUSTAFA ÇILGIN
191841

Üye
AHMET KORKMAZ
178620

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D. Harcı :	59,10 TL
Veklaet Harcı :	5,20 TL
Posta Gideri :	131,50 TL
TOPLAM :	267,60 TL

YARGILAMA GİDERİ (DAVALI)	
YD İtiraz Harcı:	196,20 TL
Posta Gideri :	124,50 TL
TOPLAM :	320,70 TL

